东莞市工业保护线管理办法

（征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条**（**制定目的和依据**） 为贯彻落实《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展的若干政策措施》《中共东莞市委关于以供给侧结构性改革为统领推动在更高起点上实现更高水平发展的意见》文件精神，规范全市工业保护线管理，保障工业发展空间，支持实体经济发展，引导城市更新方向，促进产业转型升级，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》等有关法律法规，制定本办法。

**第二条 （工业保护线定义）**本办法所称工业保护线是指为保障工业、仓储、港口用地（以下简称工业用地）发展空间，经东莞市政府、市人大批准公布的，需要严格控制和保护的工业用地范围线。

**第三条 （适用范围）**工业保护线的划定、调整、管理以及涉及工业保护线范围内的各项土地利用、建设活动，适用本办法。

**第四条 （职责分工）**市城乡规划主管部门负责统筹全市工业保护线的划定、日常维护和规划管理工作。市产业主管部门负责指导工业保护线的产业准入、产业发展等相关工作。市其他相关部门围绕“保量、提质”的目标，按照各自职责做好服务和监管工作。

属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）作为各自辖区内工业保护线规划的编制主体，负责承担辖区内工业保护线的日常维护、管理以及园区升级改造、项目监管等相关工作。

**第二章 划定及调整**

**第五条 （分级管控）**工业保护线分为工业红线和工业蓝线。工业红线是为保障城市产业长远发展而划定的，符合城市规划的工业用地保护线；工业蓝线是为稳定城市一定时期内工业用地总规模，将已改变规划用途的现状工业用地择优划定的工业用地过渡线。

**第六条 （划定规模）**全市工业保护线总用地规模不应低于365平方公里，占全市规划建设用地的比例不应低于30%。

**第七条 （线内工业用地纯度）**工业保护线内工业用地的面积不应低于工业保护线总规模的70%。

**第八条 （划定原则）**工业保护线根据城市规划和产业发展导向，按照“总量控制、集中连片、保大放小、分类定策”的原则划定。下列情形原则上应划入工业保护线范围：

（一）基础较好、集中连片的产业园区；

（二）市镇重点产业园区、产业集群用地；

（三）市镇重大产业项目、倍增企业、骨干企业等重要企业的工业用地；

（四）位于“三旧”改造专项规划产业保障区内的工业用地，已批控制性详细规划确定为经营性用途的除外；

（五）其它需要划定的工业用地。

**第九条 （划定程序）**工业保护线划定程序：

（一）市城乡规划主管部门会同相关部门制定镇街、园区工业保护线编制指引；

（二）镇街、园区按照编制指引的要求，组织划定各自辖区内的工业保护线，由市城乡规划主管部门统筹汇总形成全市工业保护线专项规划；

（三）征求相关部门及社会公众意见；

（四）市规委会审议；

（五）市政府、市人大审批。

**第十条 （批后公告）**自市人大批准之日起30日内，由市城乡规划主管部门在公众网站上公布工业保护线专项规划。

**第十一条  （调整原则）**具有下列情形之一的，属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）可申请对工业保护线进行局部调整。

（一） 因城乡总体规划调整需要调整工业保护线的；

（二） 因土地利用总体规划调整需要调整工业保护线的；

（三）因国家、省、市重大项目需要调整工业保护线的；

（四）因政府主导的连片改造规划需要调整工业保护线的；    （五）因经批准的TOD规划需要调整工业保护线的；

（六）因行政辖区内居住、商业等用房供应紧张需要调整工业蓝线的；

（七）因权属、现状等信息错漏或笔误，需要修正工业保护线的；

（八）市政府认定的其他情形。

**第十二条  （调整准入）**工业保护线调整应遵循以下原则：

（一） 底线控制原则。调整后全市工业保护线总用地规模不应低于365平方公里，占全市规划建设用地的比例不应低于30%。

（二） 等量置换原则。除市政府特批项目外，工业保护线调整应遵循 “总量不减、质量提升”的原则进行等量置换。

（三） 政府统筹原则。工业保护线调整后用于居住、商业等经营性用途的，应由政府收储、公开招拍挂，已批控制性详细规划确定为经营性用途且可作为独立地块实施改造的除外。

**第十三条  （调整审批权限）**根据调整类型、调整规模以及镇街、园区工业保护线占比情况，工业保护线调整方案报市政府、市人大分级审批，其中镇街、园区工业保护线占比低和调整规模大的调整方案，在上报审批前，应当先经镇街、园区人大审议；仅涉及信息错漏或笔误的工业保护线修正方案可由市城乡规划主管部门审批。具体操作细则及审批权限划分由市城乡规划主管部门另行制定，报市政府同意后实施。

**第十四条  （评估机制）**根据全市国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用总体规划等要求，并结合全市工业发展情况，原则上由市政府每隔五年对全市工业保护线管理工作进行整体评估，并根据评估结果适时启动工业保护线的修编工作。

**第三章 管理要求**

**第十五条  （用途管控要求）**工业保护线内应以工业用地为主。除因公共服务设施、市政和交通基础设施、绿地、广场、租赁型人才住房和保障性住房等公共利益需要外，严格限制线内工业用地调整为其他用途，尤其不得调整为居住、商业等经营性用途。

**第十六条  （鼓励工业提容）**鼓励新增产业项目在符合城乡规划、国土规划的前提下进行高强度开发；鼓励现有工业用地在符合城乡规划、不改变用途的前提下，提升品质，改良业态，提高开发强度。

**第十七条  （新型产业用地）**工业保护线内允许适量布局新型产业用地（含新型产业用地+商业用地的混合用地）。各镇街工业保护线内新型产业用地（含新型产业用地+商业用地的混合用地）的用地规模原则上不超过辖区内工业保护线总用地规模的10%，市区四街道、松山湖高新区、滨海湾新区作为新型产业重点发展区域，可适当提高比例。

**第十八条  （允许集中配套）**鼓励在工业保护线内推进连片“工改工”，建设配套完善的先进园区。在整体规划、连片开发的产业项目（含“工改工”项目）内，允许把各工业地块的生活配套设施集中设置、整体核算，并与工业用房同步设计、同步报批、同步建设、同步验收。

**第十九条  （鼓励旧区整治）**鼓励线内工业用地通过综合整治提升园区环境。旧工业区为了消除安全隐患、完善现状功能等目的进行综合整治的，可增加不超过现状建筑面积15%的电梯、连廊、楼梯等辅助性公用设施，在建筑质量标准达标前提下，可简化程序，由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）依法依规办理。

**第二十条  （蓝线管控要求）**工业蓝线内的现状工业用地应予以保护，并合理调控用地转换用途的节奏。因城市发展需要，确需进行居住、商业等经营性开发的，应先调整工业蓝线。

**第二十一条  （过渡区管控要求）**既未纳入“三旧”改造核心区，又未纳入工业保护线范围的现状工业用地，除已批控制性详细规划确定为经营性用途外，应以保证产业功能为主，经论证确需调整为居住、商业等经营性用途的，应由政府统筹，实现市镇利益共享。

**第二十二条  （其他规定）**法律、法规、规章和法定规划对工业保护线内的建设项目有更严格限制的，按照有关法律、法规、规章和法定规划的要求执行。

**第四章 法律责任**

**第二十三条  （企业履约责任）**工业保护线内的企业，与政府相关部门签订了履约监管协议等法律文书或已享受政府产业扶持优惠政策，明确了项目开发贡献要求的，应按相关法律文书的约定及政策要求履行相应的义务。在日常管理、考核过程中，政府相关部门发现企业存在违反相关法律文书约定或政策规定事项行为的，应依法追究企业相应的法律责任。

**第二十四条  （镇街监管职责）**属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）应加强对工业保护线内建设活动、使用情况的监察工作。被检查的单位和个人应如实提供有关资料。

**第二十五条  （土地用途管制）**对工业用地擅自改变用途的，由属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）责令限期改正，恢复工业用途。违法情节严重，在规定时限内未完成整改的，属地镇人民政府（街道办事处、园区管委会）可向市土地行政主管部门依法申请解除出让合同，收回土地使用权。

**第五章 附则**

**第二十六条  （实施期限）**本办法自 2018 年 x 月 x 日起施行，有效期五年。

**第二十七条  （解释部门）** 本办法由东莞市城乡规划局负责解释。